



# Ändring av del av detaljplan för **Ursands camping m.m. nr 518**



## **LAGAKRAFTHANDLING**

---

### **PLANBESKRIVNING FÖR ÄNDRING**

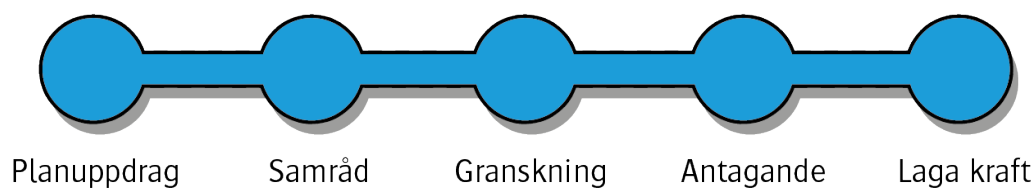
Miljö- och byggnadsförvaltningen  
Påbörjad: 25 augusti 2021 KS § 142  
Upprättad: januari 2022  
Reviderad: juni och september 2022

**Antagen: BN 2022-09-20 § 99**  
**Laga kraft: 2022-10-13**

Den ursprungliga planen består av en plankarta, bestämmelser och en beskrivning. I samband med denna ändring görs en ny plankarta med samtliga planbestämmelser som gäller för området samt en beskrivning av ändringen (detta dokument).

Planbeskrivningen ska underlätta förståelsen av planförslagets innebörd samt redovisa planens syfte, förutsättningar, genomförande och konsekvenser. Den har ingen egen rättsverkan. Avsikten är att den ska vara vägledande vid tolkning av planen.

Planprocessen regleras i plan- och bygglagen (PBL). Figuren nedan illustrerar planprocessen och visar i vilket skede detaljplanen befinner sig. Planarbetet sker med öppenhet och insyn. Det ger ett bra beslutsunderlag, besluten får en god förankring och det ger möjlighet till att påverka den egna närmiljön.



De handlingar som ingår i ärendet är:

- Plankarta med bestämmelser, skala 1:1 500
- Planbeskrivning för ändring (detta dokument)
- Ursprunglig planbeskrivning, laga kraft 2016-07-21
- Fastighetsförteckning (finns på Miljö- och byggnadsförvaltningen)
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande

# Innehållsförteckning

<b>AVSIKTEN MED ÄNDRINGEN</b> .....	<b>4</b>
<b>BESKRIVNING</b> .....	<b>4</b>
FÖRÄNDRINGAR .....	4
ÄRENDEINFORMATION .....	8
GENOMFÖRANDETID .....	10
ÄNDRING AV DETALJPLAN .....	10
GRÄNSER .....	10
ALLMÄN PLATS .....	10
KVARTERSMARK .....	11
<b>PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR</b> .....	<b>17</b>
KOMMUNALA PLANER .....	17
NYA FÖRUTSÄTTNINGAR .....	19
<b>MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR</b> .....	<b>21</b>
MOTIV TILL REGLERING .....	21
<b>KONSEKVENSER</b> .....	<b>24</b>
MILJÖKVALITETSNORMER .....	24
MILJÖ .....	24

# AVSIKTEN MED ÄNDRINGEN

Avsikten med planändringen är att utöka nyttjandemöjligheterna inom det befintliga campingområdet genom att dels tillåta uppställning av husvagnar, husbilar och tält året runt, dels utöka byggrätter för att, genom förtätning, möjliggöra fortsatt utveckling och modernisering av verksamheten.

## BESKRIVNING

### Förändringar

I den gällande detaljplanen är planbestämmelserna formulerade på ett sådant sätt att de vid omvandling till bestämmelser enligt dagens krav behöver tolkas till flera bestämmelser. För att tydliggöra ändringarna som föreslås har området delats upp i fem olika områden enligt nedanstående bild.



*Illustrationskarta*

## Ändringar i område 1

Idag användas område 1 för campingplats med stugor och uppställning av husvagnar, husbilar, villavagnar och tält som får ske året runt. I den ursprungliga detaljplanen formuleras bestämmelsen N1; "*Campingplats. Övernattningsstugor och servicebyggnader får uppföras. Uppställning av husvagnar, husbilar, villavagnar och tält får ske året runt.*" Enligt Boverkets planbestämmelsekatalog ska bestämmelsen numera tolkas till tre bestämmelser; N, O<sub>1</sub> och O<sub>2</sub>, se tabell för bestämmelser nedan. I användningarna ingår servicebyggnader och tekniska anläggningar som komplement. Storleken på dessa regleras inte i detaljplanen utan får bedömas i bygglovsprövningen. För att möjliggöra utveckling inom området tas följande bestämmelser bort:

- e<sub>2</sub>, största tillåtna byggnadsarea per servicebyggnad är 410 kvm
- e<sub>3</sub> 00 som begränsar största antal hus inom området
- största tillåtna taklutning i grader.

Största tillåtna byggnadsarea per övernattningsstuga utökas från 25 kvm till 30 kvm. Byggnadshöjden ersätts med nockhöjd som anpassas till befintliga byggnader. Egenskapsgränser har justerats för att anpassas till befintliga förhållanden.

## Ändringar i område 2

I den gällande plankartan formuleras användningen för området; N<sub>2</sub> "*Campingplats. Uppställning av husvagnar, husbilar, villavagnar och tält får ske året runt.*" Bestämelsen har tolkats till två bestämmelser; N och O<sub>1</sub>, se tabell för bestämmelser nedan. Högsta nockhöjd läggs till för att reglera höjden på servicebyggnader, då även dessa ingår i användningen.

## Ändringar i område 3

I den gällande plankartan formuleras användningen för området; N<sub>3</sub> "*Uppställning av husvagnar, husbilar och tält får ske mellan 1 april- 30 september. Under övrig tid ska området vara helt avstädat och trädäckmaterial och övriga campingattribut ska vara helt avlägsnade.*" Bestämelsen har tolkats till Friluftsliv och camping (N), där det tillåts uppställning av husvagnar, husbilar och tält året runt. Genom ändring av detaljplanen kompletteras med bestämmelsen O<sub>3</sub>; Uppställning av husbil, husvagn och tält. Högsta nockhöjd läggs till för att reglera höjden på servicebyggnader, då även dessa ingår i användningen.

## Ändringar i område 4

I den gällande plankartan formuleras användningen för området så här; N<sub>3</sub> "*Uppställning av husvagnar, husbilar och tält får ske mellan 1 april- 30 september. Under övrig tid ska området vara helt avstädat och trädäckmaterial och övriga campingattribut ska vara helt avlägsnade.*" Bestämelsen har tolkats till Friluftsliv och camping (N), där det tillåts uppställning av husvagnar, husbilar och tält året runt. Högsta nockhöjd läggs till för att reglera höjden på servicebyggnader, då även dessa ingår i användningen.

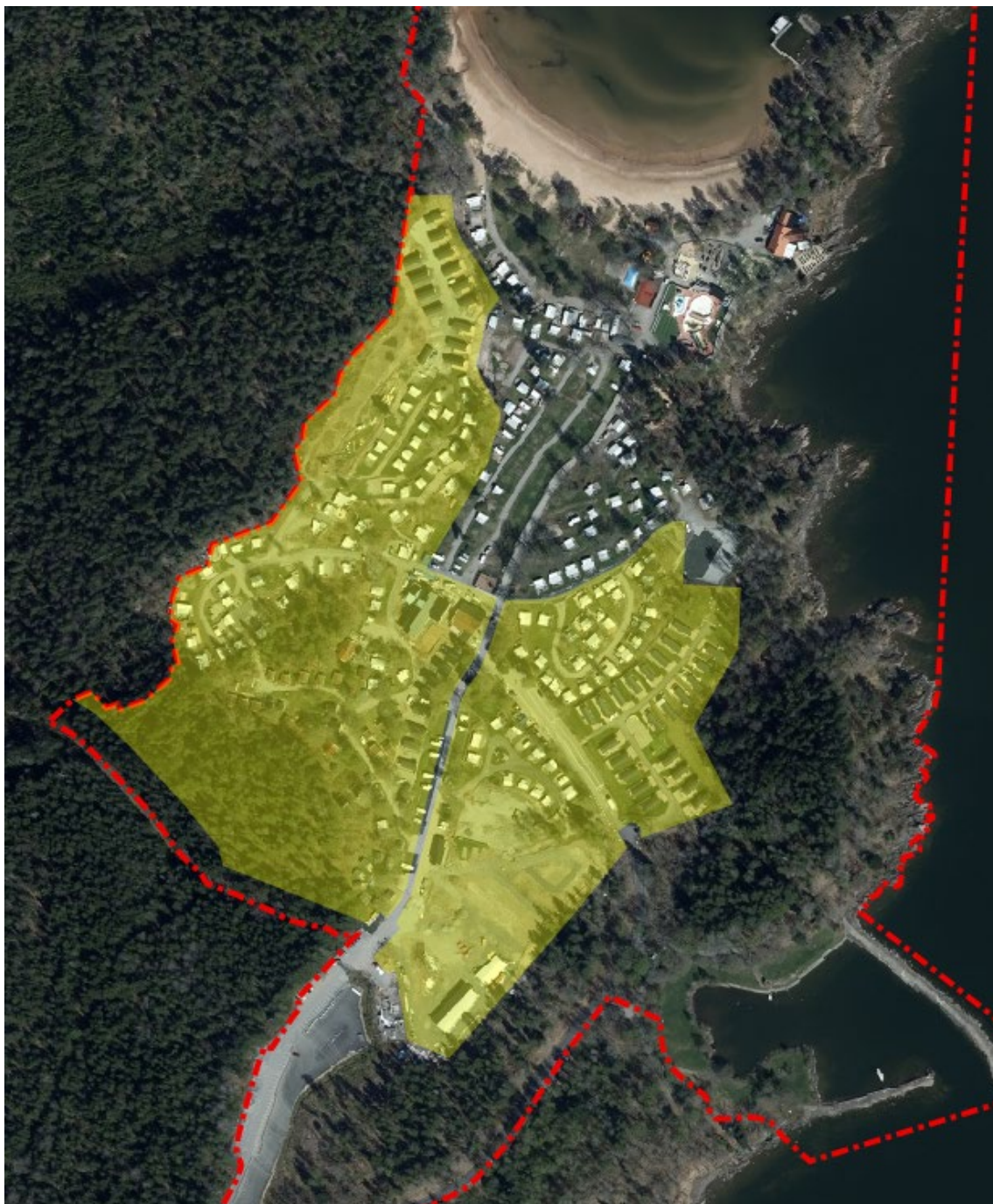
Användningsgränsen har även justerats något för att anpassas till områdets utformning.

## Ändringar i område 5

I den gällande plankartan formuleras användningen för området; C<sub>1</sub> ”Konferens, restaurang, butik, samlingslokal, service.” Bestämmelsen centrum C, innehåller idag inte alla de användningarna. För att inrymma samma användningar som i ursprunglig plan preciseras användningarna Centrum och Tillfällig vistelse till C<sub>1</sub>- Restaurang, C<sub>2</sub> - Samlingslokal, C<sub>3</sub> - Butik, O<sub>4</sub> - Konferensanläggning och O<sub>5</sub> - Hotell istället. Byggrätten inom området utökas från 1300 kvm till 1600 kvm.

## Strandskydd

I den gällande detaljplanen är strandskyddet upphävt inom delar av kvartersmarken, se gulmarkerat område i nedanstående bild.



Planändringen föreslår inte någon förändring i strandskyddet.

Campingplatser är platser för tillfällig vistelse för det rörliga friluftslivet. Strandskyddet säkerställer att området ska vara tillgängligt för allmänheten, inte bara de som bor på campingen, och kan användas som promenadstråk för allmänheten. Dessa promenadstråk och fria passager för allmänheten mellan verksamheten och strandlinjen ska upprätthållas även fortsättningsvis. Strandskyddet möjliggör att överträdelser kan uppmärksammas och åtgärdas genom tillsyn enligt miljöbalken.

De delar av campingområdet som sedan tidigare använts för tillfällig uppställning av tält och husvagnar under sommarsäsongen, är pågående verksamhet som kan fortgå utan strandskyddsdispens. Detsamma gäller för parkeringen på kvartersmark. Om man behöver göra några förändringar såsom nya byggnader eller bryggor behövs en strandskyddsdispens utifrån något av de särskilda skälen och att åtgärden inte motverkar strandskyddets syften.

För nya byggnader för t.ex. konferensanläggning eller restaurang i enlighet med detaljplanen bedöms strandskyddsdispens kunna ges med det särskilda skälet att det behövs för att utöka en befintlig verksamhet och att utökningen inte kan ske utanför strandskyddat område. Detaljplanens reglering av markanvändningen kan läggas till grund för bedömningen att åtgärden inte kan genomföras utanför strandskyddet och att åtgärden inte strider mot strandskyddets syften. Möjlighet till fri passage för allmänheten bevakas i strandskyddsdispensen. För bryggor och överbyggnader används som särskilt skäl att åtgärden till sin funktion måste ligga vid vatten.

Strandskydd innebär att allmänhetens tillträde till strandområdet säkerställs. Strandområdet kopplas här ihop med Dalbobergens naturreservat söder om planområdet och med Stigsberget i norr. På det viset skapas en ca 6 km lång sträcka utmed vattnet som är bilfri och tillgänglig för allmänheten. De allmänna platserna som finns i detaljplanen bedöms vara tillräckliga för att säkerställa allmänhetens tillträde till strandområdet.

## Ärendeinformation

Ändring av detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt PBL 2010:900, SFS 2020:603.

Den 25 augusti 2021 beslutade kommunstyrelsen att meddela positivt planbesked för att pröva ändring av detaljplan nr 518 för Ursands camping mm i Vänersborg.

Inför granskningen beslutade byggnadsnämnden att naturområdena och gästhamnsområdet lyfts ut ur planändringen för att det ska vara möjligt att pröva för andra ändamål i en ny detaljplan. Den gulmarkerade ytan visar den del som avses ändras, röd avgränsning visar hela detaljplanen som fortfarande gäller.





Planområdet ligger vid Vänerns strand, ca fem kilometer norr om Vänersborgs centrum, och omfattar huvudsakligen Ursands camping, badplats och vattenområden.

Ursand Resort & Camping AB, som sedan 2012, arrenderar Ursands camping av Vänersborgs kommun, har ansökt om planbesked för en ändring av detaljplanen. I takt med att campingnäringen har fått ett uppsving har antalet gäster och besökare blivit betydligt fler de sista åren och deras förväntningar på vad en campingsemester i husvagn, husbil eller stuga ska innehålla har ökat.

Ursand Resort & Campings varumärke är starkt förknippat med Vänersborg. Anläggningen sysselsätter cirka 40 personer årligen och hade 2020 omkring 40 000 gästnätter utan säsongplatser, och ca 230 ekipage på säsongplatser. De övernattande gästerna på campingen utgör en stor del av besökarna till Vänersborgs centrum och de bidrar till ett levande centrum under sommarmånaderna. Campingen skapar bra förutsättningar för turister att uppleva ytterligare besöksmål i Vänersborgs kommun. Det finns i dag en god samverkan mellan campingverksamheten och de lokala företagen som tillsammans bygger Vänersborgs kommuns varumärke. För att bibehålla Ursands camping som ett starkt besöksmål är det viktigt att campingen får förutsättningar att följa med i den utveckling som besöksnäringen står inför och för detta behöver detaljplanen anpassas.

Exempelvis börjar stugorna som finns på området för uthyrning bli till åren och kommer att behövas bytas ut mot modernare varianter med högre standard som är mer relevanta för en större grupp av campingens gäster. Moderna stugor och villavagnar behövs för att förlänga säsongen.

Säsongsgäster är enormt viktiga för campingnäringen. Det är av yttersta vikt att Ursands camping kan hålla en väl avvägd balans mellan rullgäster som stannar 1 – 5 nätter och säsongsgäster som har sin vagn uppställd såväl under sommar, vinter eller på årsbasis. Husvagnar och husbilar har blivit större och förtäلت och andra campingattribut har blivit mer avancerade vilket också medför ett större projekt och ökad kostnad för de gäster som väljer att ställa upp sin husvagn på säsong.

Utvecklingen av husbilscampingen bidrar starkt till att säsongen för kortidscamping, eller så kallade rullgäster, som stannar 1–5 nätter, har förlängts och pågår året runt. På vinterhalvåret är det särskilt viktigt att platser för rullgäster kan erbjudas i attraktiva centrala lägen med närhet till campingens service.

## Tidplan

Planförslaget handläggs enligt följande tidplan:

- Samråd vinter 2022. Samrådet gäller ett första förslag, och är ett tillfälle för olika sakägare att komma med synpunkter och ändringsförslag. Därefter finns möjlighet att omarbeta förslaget.
- Granskning sommaren 2022. Under granskningstiden kan ytterligare synpunkter lämnas av sakägare på det omarbetade förslaget innan det går till beslut.
- Byggnadsnämnden antar planen hösten 2022.
- Planen får laga kraft tre veckor efter att beslut om antagande anslagits på kommunens digitala anslagstavla under förutsättning att beslutet inte överklagas.

## Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år, för den yta som ingår i ändringen, från den dag beslutet om antagande får laga kraft. Detta innebär att inga planförändringar får göras under denna tid mot berörda fastighetsägares vilja. Efter genomförandetidens slut gäller fortfarande planbestämmelserna till dess att de upphävs eller ändras. Under genomförandetiden har fastighetsägaren en garanterad rätt att bygga i enlighet med detaljplanen men efter genomförandetiden kan planen ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning.

## Ändring av detaljplan

Genom processen för ändring av detaljplan anpassas planen till nya förhållanden och hålls aktuell utan att genomföra hela den lämplighetsbedömning som görs vid upprättandet av en ny detaljplan. Syftet med den gällande detaljplanen är att fastställa lämplig markanvändning samt möjlig utveckling och utökning av befintlig camping och det syftet gäller även fortsättningsvis. Att tillåta uppställning av husbil, husvagn och tält året runt samt utöka byggrätten inom campingområdet bedöms som lämpligt att genomföra genom en ändring av detaljplan. Byggnader och anläggningar, t ex servicebyggnad och transformatorstation, som är för användningens behov ingår i användningen.

I samband med att ändringen görs kommer planen att digitaliseras och anpassas till Boverkets riktlinjer för planbestämmelser och svensk standard för plankartor. Det innebär att planbestämmelserna i den ursprungliga detaljplanen tolkas och i plankartan kommer de anges på ett sådant sätt som planbestämmelser formuleras i dag.

Nedan redovisas bestämmelserna från detaljplan nr 518, och hur dessa har översatts till moderna bestämmelser enligt Boverkets riktlinjer för planbestämmelser som gäller från 2021-10-14. De förändringar som planen innebär visas i nedanstående tabell.

## Gränser

Bestämmelse detaljplan 518	Tolkad/ändrad bestämmelse (Planförslaget)	
Detaljplanegräns	-----	Planområdesgräns, PBL 4 kap. 5 § 1 p
Användningsgräns	-----	Användningsgräns, PBL 4 kap. 5 § 1 p
Egenskapsgräns	-----	Egenskapsgräns, PBL 4 kap. 5 § 1 p

## Allmän plats

Inom detta planområde finns följande bestämmelser för allmän plats.

Bestämmelser detaljplan 518		Ändrad bestämmelse (Planförslaget)		Syfte/kommentar
LOKALGATA	Lokaltrafik	GATA <sub>1</sub>	Lokalgata, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p	Ingen ändring, bestämmelsen är tolkad.

Bestämmelser detaljplan 518		Ändrad bestämmelse (Planförslaget)		Syfte/kommentar
P-PLATS	Parkering	P-PLATS	Parkering, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p	Ingen ändring, bestämmelsen är tolkad.
FRILUFTS-BAD	Friluftsbad, aktivitetsytor för sport och lek. Mindre byggnader som behövs för områdets användning får uppföras.	Park <sub>1</sub>	Friluftsbad, aktivitetsytor för sport och lek, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p	Ingen ändring, bestämmelsen är tolkad. Mindre byggnader ingår i användning för park <sub>1</sub>
gc-väg	Gång- och cykeltrafik	gc-väg <sub>1</sub>	Gång- och cykelväg, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p	Ingen ändring, bestämmelsen är numera en egenskapsbestämmelse.
GC-VÄG	Gång- och cykelväg. Biltrafik tillhörande campingverksamheten, eller för underhåll av området, är tillåten	GATA <sub>1</sub>	Lokalgata, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p	Förändring:  För vägen mellan den allmänna parkeringen och stranden ändras användningen från GC-VÄG till GATA. Lokala trafikföreskrifter styr hur den får användas.





## Kvartersmark

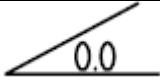
Inom detta planområde finns följande bestämmelser för kvartersmark.

Bestämmelser detaljplan 518		Ändrad bestämmelse (Planförslaget)		Syfte/kommentar
C <sub>1</sub>	Konferens, restaurang, butik, samlingslokal, service	C <sub>1</sub>	Restaurang, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p	Ingen ändring, bestämmelsen är tolkad och därmed uppdelad. Övernattning ingår i Hotell och service är möjligt som komplement.
		C <sub>2</sub>	Samlingslokal, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p	
		C <sub>3</sub>	Butik, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p	
		O <sub>4</sub>	Konferensanläggning, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p	
		O <sub>5</sub>	Hotell, PBL 4 kap.	

Bestämmelser detaljplan 518		Ändrad bestämmelse (Planförslaget)		Syfte/kommentar
			5 § 1 st 3 p	
E	Tekniska anläggningar	E	Tekniska anläggningar, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p	Ingen ändring.
L	Djurhållning (ej häst). Mindre byggnader som behövs för områdets användning får uppföras	L <sub>1</sub>	Mindre djurhållning ej häst, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p	Ingen ändring.
N <sub>1</sub>	Campingplats. Övernattningsstugor och servicebyggnader får uppföras. Uppställning av husvagnar, husbilar, villavagnar och tält får ske året runt.	N	Friluftsliv och camping, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p	Ingen ändring.
		O <sub>1</sub>	Uppställning av husbil, husvagn, villavagn och tält, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p	Ingen ändring.
		O <sub>2</sub>	Campingstugor, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p	Ingen ändring.
N <sub>2</sub>	Campingplats. Uppställning av husvagnar, husbilar, villavagnar och tält får ske året runt.	N	Friluftsliv och camping, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p	Ingen ändring.
		O <sub>1</sub>	Uppställning av husbil, husvagn, villavagn och tält, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p	Ingen ändring.
N <sub>3</sub>	Campingplats. Uppställning av husvagnar, husbilar, villavagnar och tält får ske mellan 1 april - 30 september. Under övrig tid ska området vara helt avstädat och trädäcksmaterial	N	Friluftsliv och camping, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p	Förändring: Uppställning får ske året runt men endast i form av korttids-camping.
		O <sub>3</sub>	Uppställning av husbil, husvagn och tält 4 kap. 5 § 1 st 3 p	Uppställning i området har begränsats till husbil, husvagn och tält, vilket innebär att man inte får ställa upp villavagnar.

Bestämmelser detaljplan 518		Ändrad bestämmelse (Planförslaget)		Syfte/kommentar
	och övriga campingattribut ska vara helt avlägsnade.			
N <sub>4</sub>	Aktivitetsområde. Pool, lek, sport och evenemang. Mindre byggnader som behövs för områdets användning får uppföras.	N <sub>1</sub>	Aktivitetsområde, pool, lek, sport och evenemang, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p	Ingen ändring, bestämmelsen är tolkad. Mindre byggnader ingår i användningen.
P	Parkering	P	Parkering, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p	Ingen ändring
e <sub>1</sub>	Största tillåtna byggnadsarea per övernattningsstuga är 25 kvm.	e <sub>1</sub> 30 m <sup>2</sup>	Största byggnadsarea är <i kartan angivet> m <sup>2</sup> per campingstuga, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.	Förändring: Byggrätten utökas med 5 m <sup>2</sup>
e <sub>2</sub>	Största tillåtna byggnadsarea per servicebyggnad är 410 kvm		Upphävs	Förändring: Bestämmelsen upphävs för ökad flexibilitet.
e <sub>3</sub> 00	Största antal hus per område.		Upphävs	Förändring: Bestämmelsen upphävs för att möjliggöra förtätning inom området.
e <sub>4</sub>	Största tillåtna byggnadsarea är 1300 kvm.	e <sub>3</sub> 1600 m <sup>2</sup>	Största byggnadsarea är <i kartan angivet> m <sup>2</sup> , PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.	Förändring: Byggrätten utökas med 300 m <sup>2</sup>
e <sub>5</sub>	Största tillåtna byggnadsarea är 750 kvm	e <sub>3</sub> 750 m <sup>2</sup>	Största byggnadsarea är <i kartan angivet> m <sup>2</sup> , PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.	Ingen ändring
e <sub>6</sub>	Campingfordon. förtält och altan får tillsammans uppta högst 80 kvm.	e <sub>2</sub> 80 m <sup>2</sup>	Största byggnadsarea är <i kartan angivet> m <sup>2</sup> per enhet (husvagn/husbil/villavagn inkl. förtält/standbytält och altan), PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.	Ingen ändring

Bestämmelser detaljplan 518		Ändrad bestämmelse (Planförslaget)	Syfte/kommentar	
		e <sub>3</sub> 30 m <sup>2</sup>	Största byggnadsarea är <i kartan angivet> m <sup>2</sup> , PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.	Tillagd bestämmelse Mindre byggnader behövs i området.
	Byggnad får inte uppföras		Marken får inte förses med byggnad, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.	Ingen ändring
u	Marken ska vara tillgänglig för underjordiska ledningar	u <sub>1</sub>	Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar, PBL 4 kap. 6 §	Ingen ändring
x	Marken ska vara tillgänglig för allmännyttig gång- och cykeltrafik	x <sub>1</sub>	Markreservat för allmännyttig gång- och cykeltrafik, PBL 4 kap. 6 §	Ingen ändring
p <sub>1</sub>	Avstånd mellan byggnader ska vara minst 4,5 meter.	p <sub>1</sub>	Enhet (husvagn/husbil/villavagn inkl. förtält/standbyttält och altan) ska placeras minst 4,0 meter från en annan enhet eller byggnadsverk, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.	Förändring: Avstånd mellan byggnader regleras i BBR. Syftet med denna bestämmelse är att reglera avståndet mellan två campingenheter. Avståndet minskas från 4,5 till 4 enligt MSB:s rekommendation.
	Högsta totalhöjd i meter över nollplanet	h <sub>2</sub> 54m	Högsta totalhöjd är <i kartan angivet> meter över angivet nollplan, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p	Ingen ändring
		h <sub>2</sub> 52m	Högsta totalhöjd är <i kartan angivet> meter över angivet nollplan, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p	Ingen ändring
	Högsta byggnadshöjd i meter	h <sub>1</sub> 4,5	Högsta nockhöjd är <i kartan angivet> meter, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p	Förändring: Byggnadshöjden ersätts med nockhöjd som anpassas till

Bestämmelser detaljplan 518		Ändrad bestämmelse (Planförslaget)		Syfte/kommentar
		h <sub>1</sub> 8	Högsta nockhöjd är <i kartan angivet> meter, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p	befintliga byggnader
		h <sub>1</sub> 6,5	Högsta nockhöjd är <i kartan angivet> meter, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p	
	Största tillåtna taklutning i grader		Upphävs	Förändring: Bestämmelse bedöms inte nödvändig.
b <sub>1</sub>	Endast källarlösa hus	b <sub>1</sub>	Källare får inte finnas, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p	Ingen ändring.
a <sub>1</sub>	Strandskydd upphävs	a <sub>1</sub>	Strandskyddet är upphävt, PBL 4 kap. 17 §	Ingen ändring.
Bestämmelse som gäller för hela planområde	Marklov krävs för fällning av ädellövträd med en omkrets på 1 meter eller mer, samt på övriga träd (förutom gran) med en omkrets på 1,5 meter eller mer. Omkretsen mäts 1,5 meter från marken.	a <sub>2</sub>	Marklov krävs även för fällning av ädellövträd med en omkrets på 1 meter eller mer, samt på övriga träd (förutom gran) med en omkrets på 1,5 meter eller mer. Omkretsen mäts 1,5 meter från marken, PBL 4 kap. 15 § 1 st 3 p	Ingen ändring.
Ingen symbol gäller för hela planområde	Inom planområdet får endast en fastighet med ändamål Campingplats finnas.	d <sub>1</sub> 110 000 m <sup>2</sup>	Minsta fastighetsstorlek är <i kartan angivet> m <sup>2</sup> , PBL 4 kap. 18 § 1 st	Förändring: Kvartersmark får inte delas upp i mindre fastigheter. Bestämmelsen i den ursprungliga detaljplanen gäller bara för kvartersmark för camping. Genom ändringen gäller bestämmelsen för all kvartersmark.
		d <sub>1</sub> 4 500 m <sup>2</sup>	Minsta fastighetsstorlek är <i kartan angivet> m <sup>2</sup> , PBL 4 kap. 18 § 1 st	

## Vattenområde

Inom detta planområde finns följande bestämmelser för vattenområde.

Bestämmelser detaljplan 518		Ändrad bestämmelse (Planförslaget)		Syfte/kommentar
W	Öppet vattenområde	W	Vattenområde, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p	Ingen ändring.
W <sub>1</sub>	Öppet vattenområde med möjlighet till bryggor	W <sub>1</sub>	Vattenområde med möjlighet till bryggor, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p	Ingen ändring
W <sub>2</sub> (C <sub>1</sub> )	Vattenområde som får överbyggas med konferens, restaurang, butik, samlingslokal, service. Vid byggnation ska hänsyn tas till både översvämningensrisk och anpassning till omgivningen.	C <sub>1</sub>	Restaurang, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p	Ingen ändring, bestämmelsen är tolkad och därmed uppdelad i flera bestämmelser. Övernattning ingår i Hotell och service är möjligt som komplement.
		C <sub>2</sub>	Samlingslokal, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p	
		C <sub>3</sub>	Butik, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p	
		O <sub>4</sub>	Konferensanläggning, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p	
		O <sub>5</sub>	Hotell, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p	
		f <sub>1</sub>	Vattenområdet får överbyggas med bryggor, byggnader och dylikt men ej fyllas ut, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.	
WB	Badplats skyddad från båttrafik	W <sub>2</sub>	Badplats, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p	Ingen ändring



# PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

## Kommunala planer

### Gällande översiktsplan

Översiktsplan 2017, antagen av kommunfullmäktige den 13 december 2017, anger att planområdet berör viktigt friluftsområde samt naturreservat. Själva campingområdet omfattas ej av dessa rekommendationer. Den önskade utvecklingen inom det föreslagna planområdet är i enlighet med den gällande översiktsplanen.

### Fördjupad översiktsplan för Dalslandskusten

Planområdet omfattas av fördjupad översiktsplan för Dalslandskusten, antagen av kommunfullmäktige den 26 oktober 2011, vilken för campingområdet anger Mark-/vattenområde för turistanläggning/småbåtshamn samt för strandområden och naturområden anger Område för friluftsliv/rekreation. Den önskade utvecklingen inom det föreslagna planområdet är i enlighet med den fördjupade översiktsplanen för Dalslandskusten.

### Gällande detaljplan

För planområdet gäller detaljplan nr 518 för Ursands camping m.m. Planen antogs 2016 med syfte att fastställa lämplig markanvändning samt möjlig utveckling och utökning av befintlig camping, att säkerställa allmänhetens tillträde till, från och genom området samt att skapa ett attraktivt turistmål för besökare och boende i Vänersborg. Nuvarande detaljplan fick laga kraft 2016-07-21 med en genomförandetid på 5 år som gick ut 2021-07-20.

Planen reglerar bland annat var stugor och säsongspplatser får finnas samt hur många och hur stora de som mest får vara. Den reglerar även att vissa områden ska vara helt avstādade på vinterhalvåret.

### Detaljplan för Ursands camping m.m. i Vänernsberg

**Härskapslagen**  
• Kommunplan  
• Detaljplan  
• Planeringsbalk (Planeringsbestämmelser)  
**Byggnadsförhållanden**  
Opplysningsveseniet  
Uppdaterat 1 Jun 2015  
Zoo Vänersborg  
Sve Vänersborg  
Planenhet



#### TECKENFÖRKLARING

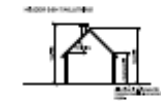
Terräng	Gränslinje
Gränslinje för försvarsområde	Gränslinje för utvärderingsområde
Rikspolisområde	Gräns mot annan kommun
Kommungräns	Gräns mot annan kommun
Riksgräns	Gräns mot annan kommun
Riksgränslinje	Gräns mot annan kommun
Riksgrenslinje	Gräns mot annan kommun
Riksgrenslinje	Gräns mot annan kommun
Riksgrenslinje	Gräns mot annan kommun

#### PLANBESTÄMMELSER

- GRÄNSER**
- Gränslinje
  - Gränslinje för försvarsområde
  - Gränslinje för utvärderingsområde
- ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN**
- Mark**
- Grönmark
  - Skogsmark
  - Naturmark
  - Grönmark (svagt bebyggd)
  - Grönmark (starkt bebyggd)
  - Skogsmark (svagt bebyggd)
  - Skogsmark (starkt bebyggd)
  - Naturmark (svagt bebyggd)
  - Naturmark (starkt bebyggd)
- Vatten**
- Översiktligt vatten
  - Vatten som inte räknas som vatten
  - Vatten som räknas som vatten
  - Vatten som inte räknas som vatten
  - Vatten som räknas som vatten
  - Vatten som inte räknas som vatten
  - Vatten som räknas som vatten
  - Vatten som inte räknas som vatten
- UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER**
- Byggnadsförhållanden
- UTRYTTANDEGRADFASTHETSINDELNING**
- BEGRENSNINGAR AV MARKENS BESYGGANDE**
- PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE**
- ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER**
- Ständigt

#### UPPLYSNINGAR

Härskapslagen har sin 2 februari 2015 utgåva tillgänglig för digitalisering. För barn och ungdomar till utvärderingen är byggplanerna avseende Ursands camping. Ursands camping är ett område som är avsett för camping och utveckling av campingplatser. Ursands camping är ett område som är avsett för camping och utveckling av campingplatser. Ursands camping är ett område som är avsett för camping och utveckling av campingplatser.



## Nya förutsättningar

### Översvämningsrisk

Större delen av campingområdet ligger inte inom riskområde för översvämnning. En liten del ligger inom 200-årsnivå där markanvändning friluftsliv och camping är lämplig. Det är de delar av kvarterensmarken som angränsar till badstranden som berörs om Vänern stiger. Detta område är i den ursprungliga detaljplanen avsatt för camping endast under sommarmånaderna. Planbestämmelsen ändras så att uppställning av husvagnar, husbilar och tält får ske året runt. På bilden nedan visas den delen av området som ligger på 200-årsnivå i höjdsystem RH 2000. Området friluftsliv och camping är markerad med grön linje i bilden nedan. Tillgängligheten till och från det här området är säkerställd genom gångvägar in mot campingområdet.



Översvämningsområden - 2018

1	(+47.22 - +47.81)
2	(+47.02 - +47.22)
3	(+46.96 - +47.02)
4	(+46.51 - +46.96)
5	(+46.18 - +46.51)
6	(+45.85 - +46.18)
7	(+45.45 - +45.85)
8	(+45.15 - +45.45)
9	(+44.58 - +45.15)

### Skyfall

Planområdet ligger inom avrinningsområdet till Vänern. Markytan inom planområdet lutar svagt mot Vänern. Förutsättningarna för markinfiltration i området är synnerligen goda och planändringen medger inte något betydande ökning av hårdgjorda ytor eftersom användningen av området är camping.

I bilden nedan visar de blå markeringarna där dagvatten kan bli stående i pölar vid extremt skyfall. Inom det aktuella ändringsområdet är dessa platser camping som inte medger någon betydande ökning av hårdgjorda ytor. Kommunen bedömer att ett skyfall inte innebär några betydande olägenheter för campingen och att tillfälligt stående vatten kan infiltreras i marken.



# MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR

## Motiv till reglering

### Allmän plats

**Lokalgata, (GATA<sub>1</sub>).** Det finns ett allmänt behov av gata. Syftet med den ursprungliga detaljplanen är att säkerställa allmänhetens tillträde till, från och genom området.

**Friluftsbad, aktivitetsytor för sport och lek, (PARK<sub>1</sub>).** Området ligger längs vattnet och ska kunna nyttas av allmänheten. Detta stämmer med planens syfte att säkerställa allmänhetens tillträde till, från och genom området.

**Parkering, (P-PLATS).** Den allmänna parkeringen är till för badplatsens och naturområdenas besökare. Det stämmer med syftet att skapa ett attraktivt turistmål för besökare och boende i Vänersborg.

**Gång- och cykelväg, (gc-väg<sub>1</sub>).** Gång- och cykelväg planläggs inom friluftsbad vilket säkerställer allmänhetens tillgång till vattnet och skapar tillgänglighet till det gröna stråk som sträcker sig mellan Dalbobergen och Stigsberget.

### Kvartersmark

**Tekniska anläggningar, (E).** Det finns befintliga tekniska anläggningar inom planområdet och ambitionen är att dessa ska finnas kvar för att försörja området med el.

**Mindre djurhållning ej häst, (L<sub>1</sub>).** Området används om djurhage och är avsedd för skötsel av små djur med syftet att skapa olika aktiviteter för besökare.

**Friluftsliv och camping, (N).** Användningen syftar till att endast användas för tillfällig uthyrning av platser för enkelt flyttbara enheter det vill säga plats för uppställning av tält, husvagnar och husbilar. Servicebyggnader ingår som komplement till användningen.

**Aktivitetsområde, pool, lek, sport och evenemang, (N<sub>1</sub>).** I anslutning till stranden finns ett befintligt aktivitetsområde med pool och lektytor m.m. som tillhör campingverksamheten med syftet att skapa ett attraktivt turistmål för besökare och boende i Vänersborg.

**Konferensanläggning, Restaurang, Butik, Samlingslokal och Hotell, (O<sub>4</sub>, C<sub>1</sub>, C<sub>3</sub>, C<sub>2</sub> och O<sub>5</sub>).** Syftet med användningarna är att stärka området som ett aktivitetscentrum. Där finns en badplats, en befintlig restaurang och andra ytor för friluftsliv och aktiviteter. I samband med konferensanläggningen finns önskemål om att anlägga bryggor för att kunna angöra med turistbåt eller överbyggas med byggnader och dylikt. Området får inte fyllas ut och omfattning på överbyggnaden kommer att utredas i bygglovsskedet. Huvudanvändningen i området är konferensanläggningen men detaljplanen möjliggör användning för samlingslokal, restaurang, hotell och butik.

**Parkering, (P).** Parkeringsytan är viktig för att konferensanläggningen, restaurang och butik ska fungera självständigt och kunna nyttjas året runt. Detta stämmer med syftet att skapa ett attraktivt turistmål för besökare och boende i Vänersborg.

**Uppställning av husbil, husvagn, villavagn och tält, (O<sub>1</sub>).** Användningen syftar till att användas för tillfällig uthyrning av platser för enheter det vill säga plats för uppställning

av villavagn, tält, husvagnar och husbilar med en längre tid än den som tillåts i camping och friluftsliv.

**Campingstugor, (O<sub>2</sub>).** Planändringen medger en utökning av övernattningsstugor och servicebyggnader inom området.

**Uppställning av husbil, husvagn och tält (O<sub>3</sub>).** Användningen syftar till tillfällig utnyttning av platser för campingenheter, det vill säga plats för uppställning av tält, husvagnar och husbilar med en längre tid än den som tillåts i camping och friluftsliv.

**Marken får inte förses med byggnad.** Prickmark har lagt på u-områden för att förtydliga att området inte får bebyggas så att det hindrar hanteringen av de underjordiska ledningarna. Prickmark har även lagts på ett område lite väster om infartsvägen med motivet att spara en bergknalle. Prickmark finns också inom användningen för restaurang mm med motivet att gångvägen inte ska bli bebyggd samt att det ska finnas en yta för att hantera leveranser.

**Minsta fastighetsstorlek, (d<sub>1</sub>).** Motiviet är att områdena inte ska styckas upp i småfastigheter.

**Högsta nockhöjd, (h<sub>1</sub>).** Motiviet är att i möjligaste mån behålla den småskaliga utformningen inom området samtidigt som några byggnader behöver tillåtas vara något högre som till exempel servicebyggnad och maskinhall.

**Högsta totalhöjd över angivet nollplan, (h<sub>2</sub>).** Motiveras av att skorsten på restaurang/konferens inte ska bli för påtaglig i omgivningen.

**Markreservat för allmänna underjordiska ledningar, (u<sub>1</sub>).** Behov finns av att försörja området med el.

**Markreservat för allmännyttig gång- och cykeltrafik, (x<sub>1</sub>).** Motiveras av att allmänheten ska kunna gå och cykla igenom området.

**Enhet (husvagn/husbil/villavagn inkl. förtält/standbytält och altan) ska placeras minst 4,0 meter från en annan enhet eller byggnadsverk, (p<sub>1</sub>).** Bestämmelsen motiveras av att myndigheten för samhällsskydd och beredskap anger att avståndet mellan två campingenheter eller mellan en campingenhet och ett tält bör vara minst fyra meter. Avståndet mellan två tält bör vara minst tre meter. Med campingenhet menas husvagn eller husbil inklusive eventuellt förtält eller liknande.

**Strandskyddet är upphävt, (a<sub>1</sub>).** Bestämmelsen motiveras av att det ska vara tydligt var strandskydd gäller och var det inte gäller.

**Källare får inte finnas, (b<sub>1</sub>).** Bestämmelsen motiveras av att minimera risken för problem vid skyfall.

**Största byggnadsarea per campingstuga, (e<sub>1</sub>).** Motiviet är att det ska vara småskalig bebyggelse med mindre stugor för tillfällig övernattnig som inte lämpar sig för längre tids boende.

**Största byggnadsarea per enhet, (e<sub>2</sub>).** Motiveras av att behålla områdets småskalighet för tillfällig övernattnig och som inte lämpar sig för längre tids boende.

**Största byggnadsarea, (e<sub>3</sub>).** Bestämmelsen motiveras av viljan att hålla byggrätten flexibel utan att det leder till för hög exploatering.

**Marklov krävs även för fällning av ädellövträd med en omkrets på 1 meter eller mer, samt på övriga träd (förutom gran), med en omkrets på 1,5 meter eller mer. Omkretsen mäts 1,5 meter från marken, (a<sub>2</sub>).** Motivet till bestämmelsen är att uppmärksamma att större träd ska bevaras för den biologiska mångfalden. Då träd förändras över tid är det behov av en flexibel bestämmelse som inte pekar ut aktuella träd på kartan.

#### Vattenområde

**Vattenområde, (W).** Motivet är att det ska vara öppet och tillgängligt för sjötrafik, bad, fiske med mera enligt de regler som gäller på platsen.

**Vattenområde med möjlighet till bryggor, (W<sub>1</sub>).** Motivet är att det i huvudsak ska vara ett öppet vatten men att det får anläggas bryggor vid stranden för att underlätta båttrafik.

**Badplats, (W<sub>2</sub>).** Motivet är att vattnet ska vara skyddat från båttrafik och tillgängligt för allmänheten. Det får anläggas bryggor för bad.

**Vattenområdet får överbyggas med bryggor, byggnader och dylikt men ej fyllas ut, (f<sub>1</sub>).** Motivet är att ge minimal påverkan på vattenområdet och strandlinjen.

# KONSEKVENSER

## Miljökvalitetsnormer

### Luft

Ändringen bedöms inte medföra ökande trafik varför miljökvalitetsnormerna för luft inte kommer påverkas.

### Vatten

Planområdet ingår i verksamhetsområde för dagvatten. Inom planområdet finns utbyggt dagvattensystem. Avrinning från planområdet sker till Vänern. Status för Vänern är måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status. Ändring av detaljplanen bedöms inte påverka miljökvalitetsnormerna för vatten.

### Buller

Ändringen bedöms inte medföra ökande trafik varför miljökvalitetsnormen för buller inte kommer påverkas.

## Miljö

### Miljöbedömning

Ändringen av detaljplanen bedöms inte medföra att miljökvalitetsnormerna överskrids eller påverkas.

Kommunen bedömer att genomförandet av planen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan varför en strategisk miljöbedömning inte behöver göras.

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning.

### Strandskydd

Strandskyddet är delvis upphävt i samband med tidigare planläggning.

### Dagvatten

Möjlighet till infiltration av dagvatten finns. Genomförande av planen medger inte något betydande ökning av hårdgjorda ytor då den huvudsakliga användningen av området är camping.

## MILJÖ- OCH BYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Anette Klang  
Planhandläggare

Annika Karlsson  
Plan-och bygglovschef